14/94

KANTON solothurn

Regierungsratsbeschluss

vom 8. Juni 2010

Nr. 2010/1020

Einwohnergemeinde Oberdorf: Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Reinert / Genehmigung / Behandlung der Beschwerden

---

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Oberdorf unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Reinert zur Genehmigung.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Mit Beschluss vom 27. November 2007 wies der Regierungsrat eine von der Einwohnergemeinde Oberdorf zur Genehmigung eingereichte Nutzungsplanung (Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Reinertstrasse) zurück. Die Planung sah auf GB Oberdorf Nrn. 1092 und 1093 auf drei Baufeldern den Bau einer Terrassensiedlung vor. Der Regierungsrat rügte insbesondere die zu hohe Ausnützungsziffer und die daraus resultierende mangelnde Einpassung in die bestehende Quartiertypologie.

In der Folge überarbeitete der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Oberdorf die Planung. Der nun als Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Reinert bezeichnete Plan sieht auf drei Baufeldern den Bau von zweigeschossigen Baukörpern mit Attika vor. Das Projekt wurde am 20. Mai 2008 den Anstössern, Nachbarn und Vertretern der Gemeinde im Rahmen eines Orientierungsabends vorgestellt. Aufgrund der dort geäusserten Einwände wurde die Planung noch einmal überarbeitet und vom 6. August 2009 bis 6. September 2009 öffentlich aufgelegt.

Innerhalb der Auflagefrist gingen Einsprachen ein, die der Gemeinderat mit Beschluss vom 23. November 2009 abwies. Gegen diesen Beschluss erhoben die nachfolgenden Personen in zwei separaten Beschwerdeschriften beim Regierungsrat Beschwerde:

Beschwerdeführer Nr. 1
- Dr. Walter Pfluger, Alpenstrasse 33, 4515 Oberdorf
- Erbengemeinschaft G. Baltensperger, Alpenstrasse 35, 4515 Oberdorf
  v.d. Dieter Baltensperger, Lärchenstrasse 3, 5420 Ehrendingen
- Franz und Susanne Raible, Alpenstrasse 37a, 4515 Oberdorf
- Peter Raible, Alpenstrasse 37a, 4515 Oberdorf

Beschwerdeführer Nr. 2
- Hans-Jakob und Sylvette Bruppacher, Hasenacher, 4515 Oberdorf.

Die Beschwerdeführer beantragen im Wesentlichen, die Aufhebung des Entscheides und die Rückweisung der Planung an die Vorinstanz; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Die Vernehmlassung der Vorinstanz datiert vom 22. Februar 2010. Sie beantragt die kostenfällige Abweisung der Beschwerden und sinngemäss die Genehmigung der Planung. Die Grundeigentü-

mer von GB Oberdorf Nr. 1092, Personalfürsorgestiftung der Amiet AG, Weissensteinstrasse 146, 4515 Oberdorf und GB Oberdorf Nr. 1093, Therese Schlatter, Reinertstrasse 13, 4515 Oberdorf, wurden als Beschwerdegegner in das Verfahren aufgenommen. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Sie liessen sich innert Frist nicht zur Sache vernehmen.

Am 16. April 2010 führte ein Vertreter des Bau- und Justizdepartements vor Ort einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch. Je ein Vertreter des Amtes für Raumplanung und des Amtes für Umwelt wurden als Auskunftspersonen befragt. Die Personalfürsorgestiftung der Amiet AG liess sich durch Jörg Hunziker, Planteam S AG, Bahnhofstrasse 19a, 6203 Sempach-Station, vertreten. Für Therese Schlatter nahm Pius Schlatter, Reinertstrasse 13, 4515 Oberdorf, am Augenschein teil. Die Parteien hielten an den schriftlich gestellten Rechtsbegehren fest. Die Beschwerdegegner schlossen sinngemäss auf Abweisung der Beschwerden.

Am Augenschein gab Jörg Hunziker, namens der Planteam S AG, einen korrigierten Gestaltungsplan zu den Akten. Es habe sich herausgestellt, dass beim Druck des Auflageplanes ein Fehler unterlaufen sei. Der im aufgelegten Gestaltungsplan als hellgelb eingefärbte und in der Legende als "Umgebungsfläche" aufgeführte Bereich müsste eigentlich zum "gestalteten Grünbereich" gehören. Die Legende mache so wie sie im Auflageplan abgedruckt worden sei, keinen Sinn. Ein bloss als "Umgebungsfläche" bezeichneter Bereich sei in den Sonderbauvorschriften nicht erwähnt. Korrekt sei die nun zu den Akten gegebene Fassung. Den Beschwerdeführern wurde Gelegenheit gegeben, sich zu den beantragten Änderungen zu äussern. Ihre Stellungnahmen datieren vom 27. April 2010 und 29. April 2010. Die Einwohnergemeinde Oberdorf verzichtete auf eine Stellungnahme und erklärte sich noch am Augenschein mit den beantragten Änderungen einverstanden. In der Folge ist mit dem Gestaltungsplan stets diese aktuelle Fassung gemeint.

Für die Begründung der Rechtsbegehren wird auf die Akten verwiesen. Soweit rechtserheblich wird in den nachfolgenden Erwägungen darauf eingegangen.

2.2 Rechtliches

Nach § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Dies gilt auch für Gestaltungspläne, die wie die übrigen Nutzungspläne nach §§ 15 - 22 PBG in Kraft gesetzt werden (Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn, Der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht, Richtlinie zur Nutzungsplanung, 2004, S. 9). Der Regierungsrat entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne, die den gesetzlichen Anforderungen nicht genügen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70, BGE 114 Ia 371).

2.3 Behandlung der Beschwerden

2.3.1 Formelles

Nach § 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG; BGS 124.11) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer bzw. Mieter von Liegenschaften, die unmittelbar an den Gestaltungsplanperimeter grenzen und haben als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenom-

men. Ihre Legitimation im Sinne von § 12 Abs. 1 VRG steht ausser Zweifel. Auf ihre frist- und formgerecht erhobenen Beschwerden ist einzutreten.

2.3.2 Materielles

2.3.2.1 Zonierung

Die Beschwerdeführer Nr. 1 bemängeln die dem Planperimeter zu Grunde liegende Zonierung. Die für die Wohnzone Wd (verdichtet und mit Gestaltungsplanpflicht) geltenden Zonenvorschriften verzichteten vollständig darauf, Angaben zur Geschosszahl, Ausnützungsziffer, maximalen Gebäudelänge und Gebäudehöhe zu machen. Vielmehr verweise der einschlägige § 4 des Zonenreglements direkt auf einen in Zukunft zu erlassenden Gestaltungsplan. Dies sei gesetzeswidrig. Die Festsetzung der Grundnutzung habe durch den Zonenplan zu erfolgen und dürfe nicht in ein späteres Verfahren delegiert werden. Es sei unumgänglich, vorgängig oder zumindest gleichzeitig einen Teilzonenplan zu erlassen. Dieser liege nicht vor, weshalb es sich um einen schwerwiegenden Verfahrensfehler handle.

Die Einwohnergemeinde Oberdorf hat im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision den Bereich des Gestaltungsplanperimeters in die Zone Wd (verdichtet und mit Gestaltungsplanpflicht) umgezont. § 4 Abs. 1 des Zonenreglements (genehmigt mit RRB Nr. 2001/2469) bezeichnet diese Zone als Wohnzone für verdichtetes Wohnen ohne Vorgabe einer maximalen Baumasse. § 4 Abs. 3 des Zonenreglements bestimmt, dass Geschosszahl, AZ, max. Gebäudelänge und Gebäudehöhe im Rahmen des Gestaltungsplanes festgesetzt werden. Die Beschwerdeführer ziehen die Rechtmässigkeit des rechtsgültigen Zonenplanes von Oberdorf in Zweifel und verlangen damit sinngemäss eine akzessorische Überprüfung des Zonenplanes im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanverfahrens. Dabei ist zu beachten, dass materielle Einwendungen gegen Nutzungspläne grundsätzlich im Auflageverfahren vorzutragen sind (BGE 115 Ib 335). Im nachfolgenden Bewilligungsverfahren oder einem nachgelagerten Gestaltungsplanverfahren können sie nur noch unter besonderen Voraussetzungen angefochten werden. Eine Überprüfung kann ausnahmsweise erfolgen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben oder wenn die gesetzlichen Vorschriften über die Ortsplanung geändert worden sind. Ob ein Zonenplan nur anschliessend an den Erlass oder auch bei späterer Anwendung noch angefochten werden kann, bestimmt sich in erster Linie danach, ob sich der Betroffene schon bei Planerlass über die ihm auferlegten Beschränkungen im Klaren sein konnte und welche Möglichkeiten er hatte, in diesem Zeitpunkt seine Interessen zu verteidigen (SOG 1995 Nr. 28; mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung).

Die Voraussetzungen für eine akzessorische Prüfung sind vorliegend nicht erfüllt. Einerseits ist nicht ersichtlich, inwiefern sich die Verhältnisse seit Erlass der Ortsplanung geändert haben sollten. Ebenso wenig haben deren gesetzliche Vorschriften geändert. Wie die Beschwerdeführer am Augenschein einhellig ausführten, wären sie grundsätzlich in der Lage gewesen, sich anlässlich der Ortsplanungsrevision gegen die Umzonung der Parzellen zur Wehr zu setzen. Dass sie sich erst im nachgelagerten Gestaltungsplanverfahren über die Konsequenzen dieser Zonierung bewusst wurden, vermag das Interesse am Bestand der rechtskräftig festgelegten Grundnutzung nicht aufzuwiegen. Soweit die Beschwerdeführer Nr. 1 eine akzessorische Überprüfung des Zonenplanes verlangen, ist auf deren Begehren nicht einzutreten.

Ihre Vorbringen wären im Übrigen auch aus materiellen Gründen abzuweisen. Der Regierungsrat hat in seinem vorangegangenen Entscheid die Zonenbestimmung als fragwürdig bezeichnet. An dieser Auffassung ist auch heute noch festzuhalten. Das Fehlen konkreter Nutzungsvorgaben im Zonenplan führt - wie Figura zeigt - regelmässig zu Problemen bei der definitiven Festlegung der Nutzung im nachgelagerten Gestaltungsplanverfahren. Gesetzeswidrig ist dieses Vorgehen indessen nicht. Gleich wie bei der Totalrevision der Ortsplanung ist es auch bei Gestaltungsplänen der Regierungsrat, der über die Genehmigung und die Recht- und Zweckmässigkeit der Planung befindet. Das Verfahren zum Erlass eines Gestaltungsplanes unterscheidet sich im Ablauf nicht von demjenigen eines (Teil-)Zonenplanes. Fehlen konkrete Nutzungsvorgaben in

der Grundnutzung, bildet die Abstimmung des Nutzungsmasses auf die umliegenden Nutzungszonen im Gestaltungsplanverfahren das notwendige Korrektiv zur Vermeidung einer Übernutzung des Planperimeters.

2.3.2.2 Einpassung in die Quartiertypologie

Hauptthema des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist die Anpassung des Projektes an die bestehende bauliche und landschaftliche Umgebung im Sinne von § 44 PBG. Die Beschwerdeführer sprechen der Planung diese Eigenschaft ab. Sie bemängeln insbesondere die Dichte der Nutzung, die aus ihrer Sicht zu massiv in Erscheinung tretenden Baukörper und die fehlende Abstimmung auf die umliegende Quartiertypologie.

Die dem Planperimeter zu Grunde liegende Zone Wd (verdichtet mit Gestaltungsplanpflicht) äussert sich nicht zum zulässigen Nutzungsmass (Geschossigkeit, Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Ausnützungsziffer). Wie schon im Regierungsratsbeschluss vom 27. November 2007 erwähnt, ist mangels aussagekräftiger Vorgabe in der Grundnutzung die Dimensionierung der Baukörper an den Vorgaben von § 44 Abs. 1 PBG zu messen, wonach Gestaltungspläne eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen bezwecken. Da es sich um ein eher kleinräumiges Gestaltungsplanareal handelt, kann die Anpassung an die Umgebung nur im Zusammenhang mit den angrenzenden Zonen und deren Typologie beurteilt werden. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer bedeutet dies aber nicht, dass die Nutzungsmasse des Gestaltungsplanes exakt jenen der umliegenden Zonen zu entsprechen haben. Hätte die Planungsbehörde dies beabsichtigt, hätte sie das Areal einer der den umliegenden Parzellen entsprechenden Zone (W 2a oder W 2b) zuweisen müssen. Eine Konzentration der Nutzungen ist in einer Zone für verdichtetes Wohnen nicht ausgeschlossen. Jedoch hat sich die Planung, um allzu schroffe Übergänge zu vermeiden, an der Nutzung der umliegenden Parzellen zu orientieren. Ob der vorliegende Gestaltungsplan diesen Anforderungen gerecht wird, gilt es nachfolgend anhand der Geschossigkeit, der Gebäudehöhe, der Grenz- und Gebäudeabstände, der Ausnützungsziffer und des Ausmasses der Grünflächen zu untersuchen.

a) Geschossigkeit

Der Gestaltungsplan sieht den Bau von zweigeschossigen Baukörpern mit Attika vor. Die Beschwerdeführer bringen vor, die Baukörper wirkten dreigeschossig. Auf den Schnitten in den Baufeldern A1 bis A3 sei darauf verzichtet worden, die Balkonbrüstungen der Attikageschosse darzustellen, welche die Gebäude noch massiver erscheinen liessen. Auch seien die Attikageschosse im Planungsbericht lediglich mit filigranen, nicht durchgehenden Linien umrandet worden, während die beiden darunter liegenden Geschosse mit durchgehenden Doppellinien umrandet und schwarz ausgefüllt worden seien. Wären die Attikafronten nur leicht schraffiert eingefärbt worden, so würde sich der optische Eindruck der Überbauung schlagartig ändern. Zudem lasse die an den Gestaltungsplanperimeter angrenzende Zone W 2b den Bau von Attikageschossen nicht zu. Auch die beiden nördlich gelegenen Grundstücke GB Oberdorf Nrn. 980 und 981 hätten vor noch nicht allzu langer Zeit ebenfalls zur Zone W 2b gehört. Merkwürdigerweise seien diese Liegenschaften nach jahrzehntelangem Bestand in die Zone W 2a integriert worden. Weil der Gestaltungsplanperimeter aber ursprünglich zum überwiegenden Teil von Bauwerken der Zone W 2b umringt gewesen sei, müsse sich dieser der umliegenden Grundnutzung anpassen. Attikageschosse seien deshalb nicht zugelassen.

Das vom Regierungsrat abgelehnte Vorgängerprojekt sah den Bau einer Terrassensiedlung vor. Sowohl die Staffelung der Baukörper, als auch das in Erscheinung tretende Sockelgeschoss führten zum Eindruck einer mindestens dreigeschossigen Baute. Dies wurde mit Blick auf die umliegenden zweigeschossigen Zonen bemängelt. Im Gegensatz zur früheren Planung wird das vorliegende Projekt nun in der Regelbauweise erstellt. Die Tiefe der Baubereiche wird von 23 m auf 18 m reduziert, die Sockelgeschosse werden gegenüber der früheren Fassung so stark von der Reinertstrasse zurückgenommen, dass sie vollständig in den Boden zu liegen kommen und den

gewachsenen Terrainverlauf an keinem Punkt durchstossen. Die Zufahrten und Zugänge werden so ausgebildet, dass sie sich gestalterisch von den Hauptfassaden abheben und als Öffnung im Hangfuss wahrgenommen werden. Die Ausbildung der Attikageschosse erfolgt nach den Regeln von § 17bis Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung (KBV; 711.61), wonach ein Attikageschoss ohne Anrechnung an die Geschosszahl zulässig ist, wenn bei jeder Wohneinheit wenigstens eine Seite um mindestens 4 m oder zwei Seiten um mindestens 2 m von der Fassade zurückgesetzt sind. Nach ständiger Praxis des Bau- und Justizdepartements müssen Attikageschosse zusätzlich auch architektonisch als solche in Erscheinung treten und zu den darunter liegenden Geschossen von untergeordneter Bedeutung sein. Die Gestaltungsmöglichkeiten dafür sind aufgrund der Privilegierung bezüglich Geschosszahl und Ausnützungsziffer streng begrenzt. So hat etwa der Rücksprung frei zu sein von permanenten Bauteilen und muss sich über die gesamte Längsseite des Gebäudes erstrecken. Zudem können nur Flachdachbauten dem Charakter eines Attikas entsprechen. Diese zusätzlichen Einschränkungen stellen sicher, dass bei einem in der Regelbauweise erstellten Baukörper das darüber liegende Attikageschoss optisch nicht als zusätzliches Geschoss in Erscheinung tritt. Die vorliegende Lösung mit einem von der Hauptfassade um 4 m zurückversetzten Attikageschoss stellt gewissermassen die Grundform dar, die nicht nur aufgrund von § 17bis Abs. 3 KBV, sondern auch von ihrem Erscheinungsbild her als Attikageschoss zu qualifizieren ist. Der Baukörper wirkt damit zweigeschossig. Brüstungen sind aus Sicherheitsgründen notwendig und ändern an diesem Erscheinungsbild nichts.

Aus der umliegenden Nutzung lässt sich entgegen der Meinung der Beschwerdeführer kein Verbot von Attikageschossen ableiten. Das Planareal ist nach dem rechtsgültigen Zonenplan der Einwohnergemeinde Oberdorf einerseits umgeben von der Wohnzone W 2b (Flachdach), die keine Attikageschosse zulässt und andererseits und zum grössten Teil von der Wohnzone W 2a, in welcher der Bau von Attikageschossen grundsätzlich zulässig ist. Die Tatsache, dass früher noch weitere Parzellen der Wohnzone W 2b (Flachdach) zugehörten, kann verständlicherweise bei der Beurteilung der vorliegenden Planung keine Rolle spielen. Auszugehen ist von der heute rechtsgültigen Zonierung. Es ist nicht rechtswidrig und auch nicht offensichtlich unzweckmässig, bei der Bebauung einer Zone für verdichtetes Wohnen bezüglich Geschossigkeit und Zulassung von Attikageschossen dieselben Zonenvorschriften anzuwenden wie bei der den Planperimeter grösstenteils umschliessenden benachbarten Zone W 2a. Ein Vorrang zu Gunsten einer die Attikageschosse ausschliessenden Zonierung lässt sich jedenfalls weder aus der Entstehungsgeschichte noch aus dem Wortlaut der Zonenvorschriften der Wohnzone Wd ableiten.

b) Gebäudehöhe und Grenzabstände

Die Beschwerdeführer bemängeln die Höhe der geplanten Bauten. Die vorgesehene Gebäudehöhe bewirke grobe Einschnitte in die Einfamilienhauszone und wirke insgesamt nicht zweigeschossig. Durch das Weglassen eines über dem Sockelgeschoss angebrachten Zwischenraumes böte sich eine günstige Möglichkeit, die Gebäudehöhe - ohne Verzicht auf ein Geschoss - erheblich zu verringern.

Die maximal zulässigen Koten der Erd- und Attikageschosse werden in § 6 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften und den im Plan enthaltenen Querprofilen verbindlich festgelegt. Danach beträgt die Gebäudehöhe der jeweiligen Baukörper maximal 7.5 m ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain. Auch hier orientiert sich der Gestaltungsplan vollumfänglich an der umliegenden Zonierung. Bedingt durch die Hangneigung treten die Baukörper gegenüber den nördlich gelegenen Parzellen zudem bedeutend weniger hoch in Erscheinung, als dies bei einem Bau in der Ebene der Fall wäre. Dass insbesondere beim Baubereich A3 der Eigentümer des Nachbargrundstücks seiner Aussicht beraubt wird, mag für den Betroffenen bedauerlich sein, ist innerhalb der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzone aber hinzunehmen. Die Grenzabstände zu den Nachbarparzellen sind bei Weitem eingehalten. Inwiefern die nördlich der Baubereiche A1 und A2 gelegenen Parzellen eine unzulässige Beeinträchtigung erfahren sollen, ist nicht ersichtlich. In diesen Baubereichen sind die Baukörper so weit in den Hang versenkt, dass an den Nordfassaden gerade einmal die Attikageschosse über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain ragen.

Auch in der Errichtung der in § 6 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften erwähnten technischen Aufbauten ist keine die Quartiertypologie beeinträchtigende Überschreitung der Gebäudehöhe zu sehen. Derartige Infrastrukturanlagen sind wie Dachaufbauten nicht an die Gebäudehöhe anzurechnen und gehören, trotz ihres naturgemäss ästhetisch nicht sehr befriedigenden Erscheinungsbildes, in einem gewissen Mass zum Siedlungsgebiet. Das in den Sonderbauvorschriften festgelegte Maximalmass von 1.2 m über der maximalen Höhenkote, die Beschränkung auf 50% der Gebäudelänge und die vorgeschriebene Rückversetzung von der Fassade um ihre Mehrhöhe gewährleisten die Ortsbildverträglichkeit im Sinne von § 64 KBV.

c) Ausnützungsziffer

Die Beschwerdeführer bemängeln die in den Sonderbauvorschriften festgelegte Ausnützungsziffer von 0.48. Das vorliegende Projekt weise eine um 20% höhere Ausnützungsziffer im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden auf. Offenbar setze die Bauherrschaft voraus, dass mit der Erstellung eines Gestaltungsplanes automatisch ein Ausnützungsbonus für den Perimeter einhergehe. Sie habe es versäumt, die geplante Erhöhung der Ausnützungsziffer um 20% gegenüber einer zwangsweise fiktiv anzunehmenden Grundnutzung durch ein gewichtiges öffentliches Interesse zu rechtfertigen. Das Gestaltungsplangebiet liege in einem eigentlichen Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhausperimeter, dessen zulässige AZ zwischen 0.35 und 0.40 liege, welche nicht durchbrochen werden dürfe durch eine Abweichung von der Ausnützung wie der vorliegend geplanten. Wäre ein Zuschlag von max. 20% im vorliegenden Fall nachweislich objektiv gerechtfertigt, so ergäbe sich daraus bei einer korrekten Berechnungsweise eine zulässige maximale Ausnützung von 0.45.

Das Argument der Beschwerdeführer, die vorliegende Planung nähme einen Ausnützungsbonus in Anspruch, geht schon deshalb fehl, weil die Grundnutzung gar keine maximale Ausnützung vorsieht, von der im Rahmen eines Gestaltungsplanes nach oben abgewichen werden könnte. Vielmehr ist zu prüfen, ob die in § 6 der Sonderbauvorschriften festgelegte Ausnützungsziffer von 0.48 den Anforderungen von § 44 Abs. 1 PBG nach einer der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepassten Überbauung gerecht wird. Dies ist aus mehreren Gründen zu bejahen. Im vorangegangenen Entscheid stellte der Regierungsrat mit Blick auf die im Raumplanungsbericht erläuterte Planungsabsicht, wonach nicht eine generelle Erhöhung der baulichen Dichte, sondern eine Konzentration der Nutzungen beabsichtigt sei, fest, dass eine AZ von 0.7 eine Übernutzung des Areals mit sich bringe. Ausgeschlossen wurde eine im Vergleich zu den Nachbarparzellen erhöhte Ausnützungsziffer damit jedoch nicht. Immerhin ist das Gestaltungsplanareal einer Zone für verdichtetes Wohnen zugewiesen. Die im Zweckartikel identische Zone W 2c (§ 3 des Zonenreglements) erlaubt eine Ausnützungsziffer von 0.5. Das gleiche Nutzungsmass weist auch der in der Zone Wd gelegene Gestaltungsplan Kreuz Dorfkern Ost (genehmigt mit RRB Nr. 1637/1993 vom 11. Mai 1993) auf. Ausserdem ist die in Anspruch genommene Ausnützungsziffer angesichts der Topographie des Geländes etwas zu relativieren. Wie die Vorinstanz zu Recht vorbringt, liegt ein grosser Teil der anrechenbaren Bruttogeschossfläche weniger als 1.5 m über dem gewachsenen Terrain. Da die Baukörper entlang der Nordwest- und Südostfassaden von 2 m breiten Abgrabungen umgeben sind, ist zur Bestimmung der massgebenden anzurechnenden Geschossflächen im Sinne von § 34 KBV das tiefer gelegte und nicht das gewachsene Terrain massgebend. Dies führt bei der vorliegenden Überbauung zu vielen an die Bruttogeschossfläche anrechenbaren Flächen, die nach Aussen gar nicht in Erscheinung treten. Aus diesen Gründen ist die in der hier vorliegenden Zone für verdichtetes Wohnen festgelegte Ausnützungsziffer von 0.48 mit der Quartiertypologie vereinbar.

d) Grünflächen und Abgrabungen

Die Beschwerdeführer bringen vor, die beabsichtigte Unterteilung der Baubereiche durch Grünflächen sei nicht gewährleistet. Die geplanten Lichtschächte von je ca. 2 m träten aufgrund der steilen Hanglage als tiefe Einschnitte in die Umgebung hervor. Diese seien weder naturnah, noch würden sie eine Begrünung zulassen und damit optisch als Verbreiterung der Bauten wirken.

§ 7 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften erlaubt entlang der Nordwest- und der Südost - Fassaden die Erstellung lichtschachtartiger Anlagen mit einer Breite von max. 2.00 m. Die lichtschachtartigen Anlagen sind unterirdisch mindestens pro Geschoss zu staffeln und haben die optische Erscheinung einer durchgehenden Begrünung zwischen den Bauten weiterhin zu gewährleisten. Der Zweck dieses Grünbereiches ist den im Jahre 2004 definierten Rahmenbedingungen für eine Bebauung des Gestaltungsplanareals zu entnehmen. So wird ausgeführt, durch die Konzentration der Überbauung entlang der Reinertstrasse ergäbe sich automatisch eine Konzentration der Grünfläche auf dem Plateau des Grundstücks. Doch müsse zwischen den Bauten die Grünfläche so gestaltet werden, dass die Überbauung sich nicht als überdimensionierter Baukörper vom umgebenden Wohnquartier abhebe.

Diese klare optische Trennung der einzelnen Baubereiche ist zu begrüssen. Wie die Lichtschächte konkret anzuordnen sind, um den Vorgaben von § 7 der Sonderbauvorschriften zu entsprechen, ist Inhalt des Baugesuches. Es ist nicht erforderlich, dies im Detail bereits im Gestaltungsplanverfahren festzulegen. Gestaltungspläne enthalten oft Planinhalte, die dem nachgelagerten Baubewilligungsverfahren einen Spielraum belassen (Amt für Raumplanung, Der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht, Richtlinie zur Nutzungsplanung, 2004, S. 13). Den Einsprechern steht es offen, gegen das Baugesuch Einsprache zu erheben, sollten die Abgrabungen in ihrer definitiven Ausgestaltung den mit dem Grünbereich beabsichtigten Zweck vereiteln. Im vorliegenden Gestaltungsplanverfahren ist einzig zu prüfen, ob die aus Gründen der Wohnhygiene an diesem Standort notwendigen Abgrabungen generell verunmöglichen, dass die Baubereiche als eigenständige Baukörper wahrgenommen werden. Dies ist nicht der Fall. Bereits die Abstände zwischen den Baubereichen sorgen für die notwendige Gliederung. Im Gegensatz zu vielen Gestaltungsplänen werden nämlich auch innerhalb des Planperimeters die gesetzlichen Gebäudeabstände mit 8.00 m (Baubereiche A1 - A2) und 9.2 m (Baubereiche A2 - A3) eingehalten. Wie eine von der Vorinstanz zu den Akten gegebene Skizze eines Richtprojektes zeigt, verunmöglichen bei entsprechender Gestaltung auch die lichtschachtartigen Abgrabungen entlang der Fassade den Eindruck einer durchgehenden Begrünung nicht.

Der am Augenschein abgegebene, korrigierte Gestaltungsplan sieht zwischen den Baubereichen durchgehend einen Grünbereich vor, wo nach § 7 der Sonderbauvorschriften mit Ausnahme der lichtschachtartigen Abgrabungen, der natürliche Terrainverlauf sinngemäss zu übernehmen ist. Die Erstellung von Bauten, wie dies die Beschwerdeführer Nr. 2 in ihrer Eingabe vom 27. April 2010 erwähnen, ist in diesem Bereich nicht zugelassen.

Das Mass der im Bereich "gestalteter Grünbereich mit grösseren Terrainveränderungen" vorgesehenen Terrainveränderungen (max. Abgrabungen bis 3.00) ist im Rahmen eines Gestaltungsplanes und vor dem Hintergrund der anspruchsvollen Topographie vertretbar. Gegenüber den Nachbargrenzen sind nach § 7 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften die ordentlichen Vorschriften der kantonalen Bauverordnung einzuhalten (§ 62 KBV). Den schutzwürdigen Nachbarinteressen wird damit genügend Rechnung getragen.

Zusammenfassend sind die Argumente der Beschwerdeführer geprägt vom Wunsch nach einer einheitlichen und im Vergleich zu den Nachbarparzellen in ihrer Dimensionierung deckungsgleichen Bebauungsweise auf dem Gestaltungsplanareal. Dazu fehlt indessen die planerische Grundlage. Der Perimeter des Gestaltungsplanes wurde anlässlich der letzten Revision der Ortsplanung in eine Zone umgezont, die sich von den angrenzenden unterscheidet. Es ist weder offensichtlich unzweckmässig noch rechtswidrig, wenn die Vorinstanz eine Bebauung vorschlägt, die nach den kantonalen Bauvorschriften klar als zweigeschossig einzustufen ist, alle Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudehöhe einhält und im Nutzungsmass mit anderen Bebauungen der gleichen Zone vergleichbar ist. Die vorliegende Planung hält entgegen der Meinung der Beschwerdeführer auch die zwischen den Beteiligten abgeschlossenen, rechtlich aber nicht verbindlichen Rahmenbedingungen aus dem Jahre 2004 ein (z.B. Zweigeschossigkeit, Konzentration der Überbauung an der Reinerstrasse, Aufteilung der Bebauung in mehrere Baukuben, Durchgrünung zwischen den Baufeldern). Im Vergleich zum Vorgängerprojekt wurden die Baubereiche verkleinert und die Baukörper, in Anwendung der Vorschriften der Regelbau-

weise, konsequent zweigeschossig ausgestaltet. Die Baukörper wahren im Gegensatz zu der ursprünglich vorgesehenen mindestens dreigeschossig wirkenden Terrassensiedlung die Quartiermassstäblichkeit, auch wenn sie in ihrer tatsächlichen Höhe über dem gewachsenen Terrain nicht redimensioniert wurden. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die betroffenen Nachbarparzellen durch die hier vorgeschlagene Bauweise schlechter gestellt würden, als wenn die Parzellen ohne Gestaltungsplan nach den Regeln einer zweigeschossigen Zone bebaut würden. Der Forderung nach einer weiteren Redimensionierung des Projektes fehlt die rechtliche Grundlage. Die diesbezüglichen Vorbringen der Beschwerdeführer stossen deshalb ins Leere.

Unerheblich ist auch die von den Beschwerdeführern geäusserte Kritik an der eingereichten Darstellung eines Richtprojektes anhand eines Modelles und Fassadenansichten. Genehmigungsinhalt ist lediglich der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften. Die Plangrundlagen, die Begehung vor Ort und die aufgestellten Bauprofile vermitteln ein gutes Bild der Einpassung des Projektes in das bestehende Landschaftsbild. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die zusätzlich eingereichten Skizzen zu einem Richtprojekt diese Beurteilungsgrundlage in täuschender Weise beeinflussen könnten.

2.3.2.3 Geologisches Gutachten

Aus Sicht der Beschwerdeführer stellt der für die Realisierung des Projektes notwendige Aushub ein unabschätzbares Risiko für die nördlich gelegenen Gebäude dar. Es sei nicht einmal abgeklärt worden, aus welchen Bodenschichten der bis zu 55% steile Gestaltungsplanperimeter bestehe. Das diesbezüglich in den Sonderbauvorschriften vorgeschriebene geotechnische Gutachten sei zwar ein Schritt in die richtige Richtung, reiche allerdings nicht aus, um einen drohenden Hangrutsch zu erkennen bzw. diesem präventiv zu begegnen. Für die Erlangung einer ausreichenden Gewissheit über die Gegebenheiten des Hanges sei ein zusätzliches Gutachten über die Statik des Geländes unabdingbar. Diese Abklärungen seien bereits im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanes zu treffen.

Diese Meinung teilte der am Augenschein als Auskunftsperson befragte Experte des Amtes für Umwelt nicht. Das Planareal befinde sich nicht in einem Gebiet mit aktiven Rutschungen. Der Baugrundkarte der Region Solothurn aus dem Jahre 2000 lasse sich entnehmen, dass vorliegend mit gemischtkörnigem aber überwiegend feinkörnigem Boden zu rechnen sei, der im allgemeinen einen guten Baugrund darstelle. Anlässlich einer Begehung im Jahre 2006 mit den Vertretern der Gemeinde und Mitarbeitern des Amtes für Umwelt hätten keine Anzeichen von aktiven Rutschungen oder Schäden an bestehenden Bauwerken festgestellt werden können. In der Folge habe man auf die Ausarbeitung einer Gefahrenkarte Rutschung verzichtet. Bedingt durch die Steilheit des Geländes seien oberflächliche Rutschungen nicht ausgeschlossen. Hangsicherungs- und Entwässerungsmassnahmen während der Bauzeit seien unumgänglich. Bereits im Vorgängerprojekt habe das Amt für Umwelt deshalb auf die Notwendigkeit der Erstellung eines geotechnischen Gutachtens hingewiesen, in dem über die Baugrundverhältnisse, den Aushub, die Hangsicherungs- und Entwässerungsmassnahmen während und nach der Bauzeit sowie allfällige Risiken für die bestehenden Nachbargebäude Auskunft zu geben sei. Die Vorlage dieses geotechnischen Gutachtens im Baubewilligungsverfahren sei ausreichend und stufengerecht. Weitergehende Abklärungen auf der Stufe des Gestaltungsplanes seien nicht erforderlich.

Diesen Ausführungen ist nichts beizufügen. Die Notwendigkeit eines geotechnischen Gutachtens steht ausser Zweifel. § 12 der Sonderbauvorschriften gewährleistet, dass nicht eher mit dem Bau begonnen werden kann, als Klarheit über die Baugrundverhältnisse, den Aushub, die Hangsicherungs- und Entwässerungsmassnahmen während und nach der Bauzeit und allfällige Risiken für die bestehenden Nachbargebäude herrscht. Die betroffenen Nachbarn haben die Möglichkeit, sich im Baubewilligungsverfahren gegen ein aus ihrer Sicht ungenügendes Gutachten zur Wehr zu setzen. Die Bebauungsverhältnisse sind gemäss den Ausführungen des Vertreters des Amtes für Umwelt nicht derart komplex, dass generell die technische Machbarkeit des Projektes in Zweifel zu ziehen wäre. Der Verweis auf das nachgelagerte Baubewilligungsverfahren und das dort zu behandelnde detaillierte Baugesuch ist deshalb sachgerecht; die dagegen

erhobenen Beschwerden sind unbegründet. Nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die von den Beschwerdeführern am Augenschein erhobene Forderung nach einer zusätzlichen Bauherrenversicherung zur Deckung allfälliger Drittschäden, die bei der Ausführung der Bauarbeiten entstehen könnten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Baubehörde abzuklären, ob das Bauprojekt den Anforderungen an die Sicherheit genügt (§ 143 PBG und § 54 KBV). Den öffentlichen Interessen nach einer dem Stand der Technik entsprechenden Bauweise ist damit Genüge getan. Über weitergehende nachbarrechtliche Streitigkeiten bezüglich einer durch einen Bau hervorgerufenen Eigentumsgefährdung ist nicht in diesem Verfahren zu entscheiden. Die Beschwerdeführer sind an den Zivilrichter zu verweisen.

2.3.2.4 Umweltrechtliche Aspekte

Die Beschwerdeführer rügen den mit dem Abtransport des Aushubes zu erwartenden Mehrverkehr. Der Verkehr belaste vom sicherheitstechnischen Standpunkt her gesehen ein grösseres Gebiet rund um das Schulhaus Mühlacker und den Dorfkern der Gemeinde Oberdorf. Der Schulweg würde während längerer Zeit dicht befahren und sehr gefährlich werden. Erwähnenswert sei dabei auch die Schadstoffbelastung.

Die Argumente der Beschwerdeführer sind nicht von der Hand zu weisen. Nach den vom Amt für Umwelt überprüften Aushubberechnungen sind für die Realisierung des Projektes mindestens 20'000 m^3 Aushub notwendig. Die damit verbundenen Transporte sind für das Quartier und die östlich davon gelegene Schule sicher eine Belastung. Umweltrechtlich sind die Belastungen aber zu tolerieren und eine Rückweisung der Planung aus umweltrechtlichen Gründen nicht angezeigt. Durch die Anwendung der entsprechenden Bundesrichtlinien zum Vollzug der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) und der Luftreinhalteverordnung (LRV; SR 814.318.142.1) können die nachteiligen Auswirkungen minimiert werden. Aufgrund der zu erwartenden Kubatur dürften folgende Richtlinien zur Anwendung gelangen: Richtlinie über betriebliche und technische Massnahmen zur Begrenzung der Luftschadstoff-Emissionen von Baustellen (Baurichtlinie Luft, BAFU, 2009), Vollzugshilfe Luftreinhaltung bei Bautransporten (BUWAL, 2001) und die Baulärmrichtlinie (BAFU, 2006). Im Baugesuch wird sich der Bauherr zu dieser Problematik äussern und den Richtlinien entsprechende Massnahmen vorschlagen müssen. Es ist Aufgabe der Baukommission, mit geeigneten Auflagen der Umweltschutzgesetzgebung Nachachtung zu verschaffen. Die Vorinstanz hat in ihrer Vernehmlassung bereits angekündigt, die Baubehörde werde diesen Aspekten (insbesondere der Sicherheit der Schulkinder) Rechnung tragen. Das Baubewilligungsverfahren ist dazu das geeignete Instrument. Auf der Stufe des Gestaltungsplanes sind keine weitergehenden Auflagen angezeigt.

2.3.2.5 Streichung von § 13 der Sonderbauvorschriften

Nach § 13 der Sonderbauvorschriften sind Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen möglich, wenn dadurch wertvollere Lösungen ermöglicht werden. Die Baubehörde kann diese Abweichungen zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplanes entsprechen und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

Die Beschwerdeführer Nr. 2 kritisieren diese Vorschrift. Sie sei derart unbestimmt, dass sich daraus eine grosse Rechtsunsicherheit ergäbe. Was eine wertvollere Lösung für das Gestaltungsplangebiet darstelle, sei unter Umständen eine Verschlechterung der Situation für die Einsprecher. Aus diesem Grund sei auf die Bestimmung zu verzichten. Dem ist zuzustimmen. Die in Sonderbauvorschriften von Gestaltungsplänen oft verwendeten Ausnahmebestimmungen können sich in der Praxis als problematisch erweisen. Zum einen schaffen sie Rechtsunsicherheit in Bezug auf den genehmigten Planinhalt und zum anderen beinhalten sie eine an sich nicht erwünschte Kompetenzverschiebung von der Planungs- an die Baubehörde. Bei allzu liberaler Auslegung der Ausnahmebestimmung kann eine Baubehörde einem Gestaltungsplan einen Inhalt geben, der von der Planungsbehörde nicht beabsichtigt war. Der vorliegende Gestaltungsplan enthält noch genügend Ermessens- und Gestaltungsspielraum, um im Baubewilligungsverfahren auf die Bedürfnisse des konkreten Bauprojektes Rücksicht zu nehmen. Eine Ausnahme-

bestimmung wie sie in § 13 der Sonderbauvorschriften formuliert ist, erweist sich in diesen Fällen als unzweckmässig. Die Beschwerde ist in diesem Punkt gutzuheissen und § 13 aus den Sonderbauvorschriften zu streichen.

2.3.2.6 Spiel- und Freiflächen

Die Beschwerdeführer bemängeln die geplanten Spiel- und Freiflächen. Der Raumplanungsbericht verbiete eine Versiegelung des Bodens, was auf den 72 m^2 grossen Spielbereich nicht zutreffe. Es sei sicherzustellen, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens keine zusätzliche Bodenversiegelung bewilligt werde, zudem dürfe die Spielfläche nicht für weitere immissionsträchtige Nutzungen offen stehen (Feste, Veranstaltungen, Versammlungen).

§ 8 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften definiert die Nutzung des als Spiel- und Freiflächen ausgeschiedenen Bereiches. Danach sind dort Terrainveränderungen sowie Spielanlagen (wie Badminton, Sandkasten, Sitzstufen- und bänke etc.) gestattet. § 8 Abs. 2 überlässt die definitive Ausgestaltung der Spiel- und Freiflächen dem Baubewilligungsverfahren. Diese Regelung ist nicht zu beanstanden. Ob mit der Realisierung dieses Bereiches auch eine Versiegelung des Bodens einhergeht, wird sich erst im Baubewilligungsverfahren zeigen, wenn das konkrete Projekt vorliegt. Völlig auszuschliessen ist dies nicht. Die Versiegelung des Bodens findet seine Grenze an § 5 Abs. 5 der Sonderbauvorschriften, der eine Grünflächenziffer von 50% über den gesamten Gestaltungsplanperimeter verlangt. Die von den Beschwerdeführern zusätzlich verlangten Nutzungseinschränkungen sind abzulehnen. Der ausgeschiedene Bereich dient als Spiel- und Freifläche für die im Gestaltungsplanperimeter liegenden Wohnungen. Diese Nutzung ist zonenkonform und vom betroffenen Nachbarn zu dulden. Weitergehende, nicht diesem Zweck entsprechende Nutzungen sind nicht vorgesehen und demzufolge auch nicht erlaubt.

Im Ergebnis erweist sich die Beschwerde Nr. 1 als unbegründet. Sie ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerde Nr. 2 ist in Bezug auf die beantragte Streichung von § 13 der Sonderbauvorschriften gutzuheissen, im Übrigen aber abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

2.3.3 Kosten und Entschädigung

Die Kosten des vorliegenden Beschwerdeverfahrens betragen Fr. 1'600.00 (inkl. Entscheidgebühr). Die Beschwerdeführer Nr. 1 unterliegen mit ihrer Beschwerde vollständig. Es rechtfertigt sich, ihnen in Anwendung von § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und § 101 der solothurnischen Zivilprozessordnung (ZPO; BGS 221.1) einen Verfahrenskostenanteil von gesamthaft Fr. 800.00 aufzuerlegen. Die Beschwerdeführer Nr. 2 dringen mit ihrem Antrag auf Streichung von § 13 der Sonderbauvorschriften durch. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. Es rechtfertigt sich, ihnen einen Verfahrenskostenanteil von Fr. 600.00 aufzuerlegen. Die Kostenanteile werden mit den geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet. Allfällige Überschüsse sind zurückzuerstatten. Die restlichen Kosten des Verfahrens trägt der Staat.

Die Grundeigentümer waren nicht anwaltlich vertreten und stellten auch keine Begehren um Parteientschädigung. Den unterlegenen Beschwerdeführern steht ebenfalls keine Parteientschädigung zu. Auf die Ausrichtung von Parteientschädigungen wird deshalb verzichtet.

2.4 Prüfung von Amtes wegen

Formell wurde das Verfahren korrekt durchgeführt. In materieller Hinsicht ist von Amtes wegen folgende Bemerkung zu machen:

Die im Gestaltungsplan festgelegten Grenzabstände und Höhenkoten der Grünbereiche sind teilweise nur mit ungefähren Werten angegeben. So ist der Grenzabstand des Baubereiches A1 zur nördlich gelegenen Nachbarparzelle z.B. mit "ca. 6 m" angegeben. Die vorliegende positive Beurteilung der Planung erfolgt aber anhand der angegebenen Abstände und Höhenkoten.

Diese sind für die weitere Planung verbindlich. Der bei einigen Angaben versehene Zusatz "ca." ist deshalb zu entfernen. Der Plan ist entsprechend zu überarbeiten. Massgebend ist der am Augenschein zu den Akten gegebene Gestaltungsplan mit dem Zusatz "Bearbeitungsstand vom 16. April 2010".

Unter Vorbehalt der vorerwähnten Änderungen und der Streichung von § 13 der Sonderbauvorschriften erweist sich der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Reinert als recht- und zweckmässig. Er ist zu genehmigen.

2.5 Genehmigungskosten

Die Aufwendungen für die Vorprüfung und die Genehmigung des Gestaltungsplanes rechtfertigen eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'200.00. Hinzu kommen die Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 4'223.00. Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Oberdorf hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu übertragen.

3. Beschluss

3.1 Die Beschwerde von

- Dr. Walter Pfluger, Alpenstrasse 33, 4515 Oberdorf,
- Erbengemeinschaft G. Baltensperger, Alpenstrasse 35, 4515 Oberdorf, v.d. D. Baltensperger, Lärchenstrasse 3, 5420 Ehrendingen,
- Franz und Susanne Raible, Alpenstrasse 37a, 4515 Oberdorf
- Peter Raible, Alpenstrasse 37a, 4515 Oberdorf

wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

3.2 Die Beschwerde von Hans-Jakob und Sylvette Bruppacher, Hasenacher, 4515 Oberdorf, wird in Bezug auf die beantragte Streichung von § 13 der Sonderbauvorschriften gutgeheissen. Im Übrigen wird sie abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

3.3 Die Kosten des Beschwerdeverfahrens (inkl. Entscheidgebühr) betragen Fr. 1'600.00. Der Kostenanteil der Beschwerdeführer Dr. Walter Pfluger, Erbengemeinschaft G. Baltensperger, Franz und Susanne Raible und Peter Raible beträgt gesamthaft Fr. 800.00. Der Kostenanteil der Beschwerdeführer Hans-Jakob und Sylvette Bruppacher beträgt Fr. 600.00. Die Kostenanteile sind mit den geleisteten Kostenvorschüssen zu verrechnen. Die Überschüsse sind zurückzuerstatten. Die übrigen Kosten des Verfahrens trägt der Staat. Parteientschädigungen werden keine ausgerichtet.

3.4 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Reinert wird mit dem Vorbehalt der in Ziff. 2.3.2.5 und 2.4 erwähnten Änderungen genehmigt.

3.5 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

3.6 Die Einwohnergemeinde Oberdorf hat dem Amt für Raumplanung bis am 31. Juli 2010 je vier überarbeitete mit den Genehmigungsvermerken und den Unterschriften der Gemeinde versehene Pläne und Sonderbauvorschriften zuzustellen.

3.7 Die Einwohnergemeinde Oberdorf hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'200.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 4'223.00 zu bezahlen. Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriten steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Oberdorf hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu übertragen.

Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung	**Einwohnergemeinde Oberdorf, 4515 Oberdorf**		
Genehmigungsgebühr:	Fr.	4'200.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	4'223.00	
Zahlungsart:	Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen Rechnungsstellung durch Staatskanzlei		

Kostenrechnung	**Dr. Walter Pfluger, Alpenstr. 33, 4515 Oberdorf; Erbengemeinschaft G. Baltensperger, 4515 Oberdorf v.d. D. Baltensperger, Lärchenstr. 3, 5420 Ehrendingen; Franz und Susanne Raible, Alpenstr. 37a, 4515 Oberdorf; Peter Raible, Alpenstr. 37a, 4515 Oberdorf**		
Kostenvorschuss:	Fr.	800.00	(Fr. 800.00 von 119101
Verfahrenskostenanteil:	Fr.	800.00	auf KA 431000/A 81087 umbuchen)
	Fr.	0.00	

Kostenrechnung	**Hans-Jakob und Sylvette Bruppacher, Hasenacher, 4515 Oberdorf**		
Kostenvorschuss:	Fr.	800.00	(Fr. 600.00 von 119101
Verfahrenskostenanteil:	Fr.	600.00	auf KA 431000/A 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	Fr.	200.00	(aus 119101)

Verteiler

Bau- und Justizdepartment
Bau- und Justizdepartment (2), Rechtsdienst (mg)
Bau- und Justizdepartment (br) (Beschwerde Nr. 2009/158)
Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung
Bau- und Justizdepartement (mw; zur Rückerstattung)
Amt für Raumplanung (MS) (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz/Sonderbauvorschriften (später)
Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
Amt für Umwelt, Stephan Schader
Amt für Finanzen (2), **zum Umbuchen**
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
Sekretariat der Katasterschatzung, mit 1 gen. Plan (später)
Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Plan (später)
Dr. Walter Pfluger, Alpenstrasse 33, 4515 Oberdorf **(Einschreiben)**
Dieter Baltensperger, Lärchenstrasse 3, 5420 Ehrendingen **(Einschreiben)**
Franz und Susanne Raible, Alpenstrasse 37a, 4515 Oberdorf **(Einschreiben)**
Peter Raible, Alpenstrasse 37a, 4515 Oberdorf **(Einschreiben)**
Hans-Jakob und Sylvette Bruppacher, Hasenacher, 4515 Oberdorf **(Einschreiben)**
Gemeinderat der Einwohnergemeinde Oberdorf, 4515 Oberdorf, mit 1 gen. Plan (später) **(Einschreiben)**
Personalfürsorgestiftung der Amiet AG, c/o Amiet AG, Weissensteinstrasse 146, 4515 Oberdorf **(Einschreiben)**
Therese Schlatter, Reinertstrasse 13, 4515 Oberdorf **(Einschreiben)**
Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Oberdorf: Genehmigung Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Reinert)